

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00049

FECHA
06-04-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0399

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Dayana Estefani Polanco García**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0115004-1, quien tiene como abogados apoderados; el **Lcdo. Julio Cesar Gómez Altamirano**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm.224-0020193-9 y la **Lcda. Ysabel del Rosario Rojas Escribas**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 224-0020194-7, con estudio profesional abierto en común en la calle José Andrés Aybar Castellanos (antigua México) núm. 130, esquina avenida Alma Mater Edificio núm. 2, suite 301, del sector la Esperilla de la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, República Dominicana, con los teléfonos 809-688-6036, 809-259-5209 y 849-207-9410, correo jgomez67@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.288847, de fecha tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982625891.

VISTO: El expediente registral núm. 2982524552, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025) a las 12:21:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, en virtud de la Sentencia Civil núm. 221-2024, de fecha 24 del mes de junio del año dos mil veinticuatro 2024, emitida por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, proceso que culminó con el Oficio de Rechazo núm. O.R.286237, de fecha nueve (09) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: El expediente registral núm. 2982625891, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:44:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante instancia de fecha 16 de febrero del año 2026; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 0260/2026 de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Ángel David Martínez**, alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Cristóbal, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Daniel Alcadio García González** y **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, en calidad de deudores de la parte recurrente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. **Lote 63-64**, identificada como: **308345536513: Lote 63-64**, Edificada dentro del condominio: **Quintas del Sur**, con una extensión superficial de **484.35 metros cuadrados**, ubicado San Cristóbal, identificado con la matrícula núm. **3001038202**”*.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. O.R.288847, de fecha tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982625891; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, en relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. **Lote 63-64**, identificada como: **308345536513: Lote 63-64**, Edificada dentro del condominio: **Quintas del Sur**, con una extensión superficial de **484.35 metros cuadrados**, ubicado San Cristóbal, identificado con la matrícula núm. **3001038202**”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), *“el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”*

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora **Dayana Estefani Polanco García**, en calidad de parte recurrente y solicitante, y; ii) **Daniel Alcadio García González** y **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, en calidad de deudores de la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Daniel Alcadio García González** y **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, en calidad de deudores de la parte recurrente, a través del citado acto de alguacil núm. 0260/2026, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha nueve (09) de marzo del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que, se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de San Cristóbal, procuraba la inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio núm. O.R. 288847, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

1. Que, mediante el expediente núm. 298265891, fue depositado ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, la reconsideración, del oficio de rechazo emitido en el expediente núm. 2982524552, el cual culminó declarándolo inamisible por falta de notificación a las partes involucradas.
2. Que, en fecha 18 de diciembre del año 2025, se solicitó la inscripción de una hipoteca judicial provisional, en virtud de doble factura, en la cual se anexa la Sentencia Civil núm. 221-2024, de fecha 24 de junio del año 2024, acto núm. 210/2024, contentivo de notificación de la referida sentencia; original de acta de matrimonio entre: los señores Daniel Alcadio García González y Vianessa Milagros Peña Barrientos; copia de contrato de venta del inmueble de fecha 30 de diciembre del año 2024, mediante el cual la señora Vianessa Milagros Peña Barrientos, adquiere el inmueble motivo de esta inscripción.

3. Que, en fecha 9 de febrero del año 2026, el Registro de Títulos de San Cristóbal emitió un oficio de rechazo, debido a que la titular registral Viannessa Milagros Peña Barrientos, no es parte del proceso de la hipoteca judicial provisional, ya que no consta en la sentencia civil núm. 221-2024, de fecha 24 de junio del año 2024.
4. Que, prueba como el deudor principal está casado con la señora que figura como propietaria del inmueble hoy objeto de este documento, desde el 2020, bajo el régimen de la comunidad de bienes gananciales, por lo que el referido inmueble es un bien común, lo cual se corrobora con el extracto de acta de matrimonio en la cual se establece que están casados desde el 6 de agosto del año 2020.
5. Que, de ahí quede acreditado que, el matrimonio de los señores Daniel Alcadio García González y la señora Vianessa Milagros Peña Barrientos, desde el 6 de agosto del año 2020; la adquisición del inmueble en fecha 30 de diciembre del año 2024; la existencia de la deuda desde el año 2022; y la sentencia condenatoria firme.
6. Que, el préstamo se contrajo durante el matrimonio, además el inmueble se adquiere durante el matrimonio y la deuda forma parte del pasivo comunitario.
7. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Declarar regular y válido en cuanto a la forma el presente recurso jerárquico; **Segundo:** Revocar el oficio de inadmisibilidad emitido por el Registro de Títulos :de San Cristóbal; **Tercero:** Declarar admisible el recurso de reconsideración interpuesto por la recurrente; **Quinto:** Ordenar la inscripción de la hipoteca judicial provisional; **Sexto:** Ordenar al Registro de Títulos de San Cristóbal, ejecutar la inscripción correspondiente en virtud de la Sentencia Civil núm. 221-2024, sobre el inmueble precedentemente indicado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio núm. O.R. 286237, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *la titular registral Vianessa Milagros Peña no es parte del proceso de hipoteca judicial provisional, ya que no consta en la sentencia civil núm. 221-2024, de fecha 24 de junio del año 2024, emitida por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal...*”

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, a los fines de valorar el fondo del presente recurso jerárquico y en atención a los alegatos formulados por las partes interesadas, esta Dirección Nacional tiene a bien hacer constar que, conforme a las investigaciones realizadas en nuestros sistemas de consulta, la señora **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata, en virtud de una transferencia por venta con hipoteca, mediante acto bajo firma privada de fecha treinta (30) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por el Dr. José Alexander Cruz Báez, notario público de los del número de San Cristóbal, matrícula núm. 3654, suscrito con la sociedad comercial Residencial Quintas del Sur, S.R.L., *en calidad de vendedora*, y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), *en calidad de acreedor*.

CONSIDERANDO: Que, la referida actuación registral contentiva de Transferencia por venta con hipoteca fue inscrita en fecha 21 del mes de mayo del año 2025, a las 02:29:00 p.m., bajo el expediente registral núm. 2982518146, y materializada su inscripción en fecha 18 de julio del año 2025, bajo el Libro núm. 0557, Folio núm. 112, Hoja núm. 227.

CONSIDERANDO: Que, al momento de calificar el indicado expediente registral núm. 2982518146, fue aportado como documento base el referido acto bajo firma privada de fecha 30 de diciembre del año 2024, en el cual se hicieron constar las generales de la señora **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, como: “... *de nacionalidad dominicana, mayor de edad, estado civil soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2452090-4*”; así como también, fue aportada la copia de su documento de identidad en la cual se verifica su estado civil, como **soltera**; razón por la cual, el registro de títulos procedió a consignar en los asientos registrales del inmueble en cuestión, dicho estado civil.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta pertinente precisar que, si bien las partes interesadas han indicado que los señores **Daniel Alcadio García González** y **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, contrajeron matrimonio, conforme al extracto del acta de matrimonio registrada en el libro núm. 00001, folio núm. 0092, acta núm. 000092, en fecha 6 de agosto del año 2020, es decir, 4 años antes de la adquisición del inmueble de que se trata; lo cierto es que, partiendo de la documentación presentada para la calificación del expediente registral núm. 2982518146, la señora **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, en el año 2024, suscribió el acto con estado civil de soltera, y para la calificación del referido expediente no figuraba aportado ningún documento que determinara una discrepancia vinculada con el estado civil establecido en el acto y del cual se pudiera colegir que estaba casada.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden, en lo que respecta a la decisión judicial que está siendo utilizada como documento base para el conocimiento de la solicitud de Hipoteca Judicial Provisional (*Sentencia Civil núm. 221-2024, de fecha 24 del mes de junio del año 2024, emitida por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal*), hemos podido apreciar que la misma condena al señor **Daniel Alcadio García González**, quien, en atención a lo descrito en los párrafos anteriores, no ostenta la calidad de titular registral, partiendo de que no figura en los asientos registrales del inmueble en cuestión, y no formó parte de la suscripción del acto bajo firma privada de fecha 30 de diciembre del año 2024, así como también, en atención a que no figura aportado ningún documento que permita acreditar que al momento de la materialización de dicho derecho, aún figuraba casado con la señora **Vianessa Milagros Peña Barrientos**.

CONSIDERANDO: Que, ante dicha situación no es posible aplicar el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que respecta a los criterios de especialidad y legitimidad, los cuales respectivamente establecen que: “...*la especialidad, consistente en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*.”, y, asimismo, el principio de legitimidad nos indica que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el Artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), consagra en cuanto al principio de legitimidad: “*el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos*.”

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el **Principio de Tracto Sucesivo**, dispone que: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, y de cara a los efectos del registro, el artículo 19, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que, *el registro es constitutivo y convalidante. El*

derecho real, carga, gravamen, anotación o medida provisional sobre el inmueble, se constituye con la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente. Y en su párrafo II, establece que, el asiento registral se presume exacto en su contenido frente al tercero de buena fe y a título oneroso, que adquiere de un titular registral, y que ha registrado su derecho, salvo lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo 2005. (Énfasis y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los textos normativos citados con anterioridad, es posible establecer que, todo derecho que se pretende inscribir debe derivar de otro previamente inscrito, que permita vincular la calidad del disponente en la actuación registral que se pretende; por lo que, por efecto del principio de legitimidad las informaciones contenidas en el asiento registral se presumen integra y exactas. En ese sentido, dado el escenario que engloba el presente expediente, no se verifica la existencia de un derecho previamente inscrito a favor del señor **Daniel Alcadio García González**, que posibilite correlacionarlo con la titularidad del inmueble de que se trata, y en consecuencia ejecutar la actuación que se pretende.

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro aspecto, es oportuno señalar que, para la valoración íntegra del expediente que se trata, esta Dirección Nacional, procedió a requerir a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la validación de la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Vianessa Milagros Peña Barrientos**, presentado para el conocimiento del presente recurso, identificado con el código de seguridad núm. V05670091, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha veinticuatro (24) de marzo del año dos mil veintiséis (2026), que: “... **la cédula 402-2452090-4, correspondiente a Vianessa Milagros Peña Barrientos, está adulterada, por lo que.. Comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla, no se corresponde con el contenido en nuestra base de datos**”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, tanto para la valoración de la acción en cuestión, así como para la calificación del expediente registral núm. **2982625891**, fue presentado un (01) documento público con indicios de irregularidades manifiestas; por lo que, en atención a los párrafos descritos con anterioridad y ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procederá a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contenido de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución núm. 787-2022*).

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por la señora **Dayana Estefani Polanco García**, en contra del oficio núm. O.R. 288847, de fecha tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982625891, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por dicho órgano, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: **Remite, el expediente registral núm. 2982625891**, a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, a cargo de su director, magistrado Wilson Manuel Camacho Peralta, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a que fue presentado un (01) documento público con indicios de irregularidades manifiestas (copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Vianessa Milagros Peña Barrientos**), conforme a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, luego de haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso jurisdiccional.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lcda. Indhira del Rosario Luna

Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/gmgj